STADT ESSEN

Bebauungsplanverfahren "Levinstraße / Ewald-Dutschke-Straße"

Planung

Variante A

Städtebauliches Konzept
Entsprechend der formulierten Entwicklungsziele und unter Berücksichtigung der Ergebnisse einer Grundlagenermittlung sollen folgende Inhalte berücksichtigt werden:

- Entwicklung eines Wohngebietes mit dem Angebot unterschiedlicher Wohnformen.
- Eine durchgehende verkehrliche Verbindung zwischen Ewald-Dutschke-Straße und Levinstraße ist notwendig, auch als Kompensation für die nicht realisierte nördliche Straßenanbindung der westlichen Siedlung an den Kraienbruch.
- Integration einer qualitativ hochwertigen öffentlichen Grünfläche, die Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen beinhaltet und Flächen bereithält für die temporäre Retention und Ableitung von Regenwasser.
- Die Kanaltrasse, die mittig in Süd-Nord-Richtung durch das Plangebiet verläuft, muss freigehalten werden.
- Ein Regenwasserkonzept ist aufzustellen. Die für die Retention benötigten Flächen sollen als öffentlich zugängliche Grünflächen gestaltet werden, die die neue Siedlung beleben und auflockern.
- Eine Dachbegrünung im Sinne einer wassersensiblen Bauleitplanung ist zu berücksichtigen.
- Baumpflanzungen an Straßen und Stellplatzanlagen sind festzusetzen.
- Ein weiterer Kita-Standort ist zu integrieren.

Variante A
Bei der Variante A verläuft die durchgehende **verkehrliche Verbindung** im nördlichen Plangebiet. Ausgehend von der Levinstraße und nördlich anbindend an die Ewald-Dutschke-Straße ist diese Hauptverbindung im Separationsprinzip mit seitlichen Fußwegen und Parkstreifen in einer Gesamtbreite von 14,5 m vorgesehen. Das städtebauliche Konzept baut sich auf die Achsen dieser beiden Straßen auf.

Erschlossen werden zunächst dreigeschossige Punkthäuser mit Staffelgeschoss, die über Tiefgaragen verbunden sind. Die quadratische Grundform bietet die Möglichkeit für variable Aufteilungen. Es können sowohl zwei große Wohnungen pro Etage entstehen, so dass sie für Familien geeignet wären. Eine Aufteilung mit drei oder vier Wohnungen mit entsprechend kleineren Wohnflächen wäre für 1 oder 2 Personenhaushalte ausreichend. Für solche kleinen Wohnungen besteht ein hoher Bedarf, sofern sie barrierefrei ausgestattet sind. In diesem Fall eignen sie sich besonders für Senioren und können auch im geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

Nach Süden zweigt eine Straßenverbindung ab, die neben den Punkthäusern zentral gelegene Doppel- und Reihenhäuser erschließt.

Die zweigeschossigen Doppelhäuser sind ebenfalls mit einem Staffelgeschoss ausgebaut. Die Häuser verfügen jeweils über eigene Garagen auf den Grundstücken, so dass für die privaten Wohnwege, die regelmäßig befahren werden, eine Breite von 5 m gewählt wurde. Den Reihenhäusern sind Garagenhöfe zugeordnet, so dass der Parkverkehr auf den vorgelagerten Garagen und Stellplätzen aufgefangen wird und ruhige Wohnquartiere entstehen. Zu den Häusern führen 3 m breite, private Wohnwege.

Durch die nach Norden ausgerichtete Erschließung entsteht eine südwestliche Ausrichtung der Gebäude und Gärten, die eine sehr gute Besonnung gewährleistet und die Nutzung von Solarenergieanlagen ermöglicht.

Ein Fußweg stellt die Verbindung nach Süden, zu dem öffentlichen Spielplatz sicher. Weitere Fußwege führen aus den Hauszeilen in die zentrale Grünachse und verbinden sie so mit dem westlichen Neubaubereich.

Die **Ewald-Dutschke-Straße**, die zurzeit nur sehr schmal ist, ist beidseitig mit Fußwegen auszubauen. Entlang der Straße sind ebenfalls Punkthäuser geplant. Sie spiegeln in der Anordnung die vorhandene Bebauung wieder, jedoch sind sie als moderne zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss konzipiert. Entsprechend den Zielen der Regenwasserbewirtschaftung ist so eine Dachbegrünung möglich, welche den Abfluss des Regenwassers drosselt. Parkplätze sind in Senkrechtaufstellung im öffentlichen Raum für Anwohner und Besucher eingezeichnet. Darüber hinaus sind den Gebäuden Tiefgaragen zugeordnet. Die dahinterliegenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser werden ebenfalls von der Ewald-Dutschke-Straße erschlossen. Private Erschließungswege in einer Breite von 5 m führen in die Blöcke, denen ebenfalls Tiefgaragen zugeordnet sind.

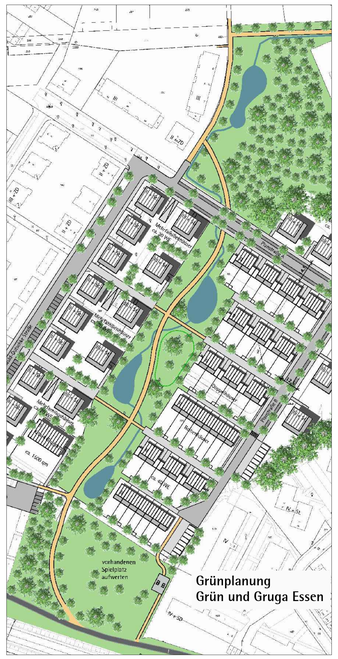
An der bestehenden, südlichen Wendeanlage der Ewald-Dutschke-Straße ist der ergänzende **Kita-Standort** vorgesehen. Das ca. 1.500 m² große Grundstück ist bei einer zweigeschossigen Bebauung ausreichend bemessen für die benötigte drei- bis vierzügige Kita.

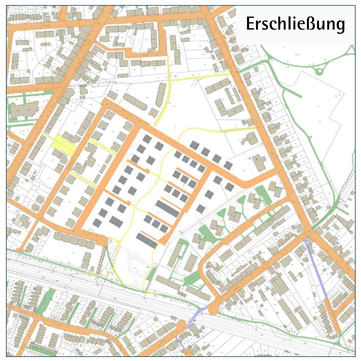
Insgesamt entstehen so

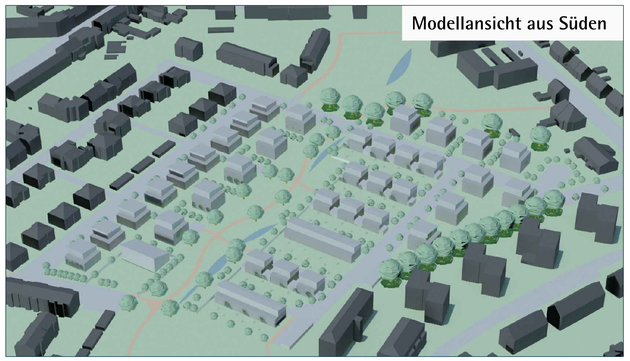
- **ca. 160 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und**
- **ca. 40 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern.**

Grünplanung
Im Zentralen Bereich sind **Grünflächen** dargestellt, die multifunktional zu nutzen sind. Fußwege führen durch die ca. 40 m breite Fläche und verbinden das neue Wohngebiet untereinander und mit den bestehenden Siedlungen. Spiel- und Aufenthaltsbereiche können gestaltet werden. In dieser Grünachse sollen aber auch flache Mulden oder Rinnen ausgebildet werden, für die Retention und Ableitung von Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen aus den Baugebieten.

Die Grünflächenplanung beinhaltet neben der vorgesehenen zentralen Grünachse im Plangebiet auch die nördlich und südlich angrenzenden Grün- und Spielbereiche. Sie wird Wünsche und Vorstellungen der Bürger berücksichtigen. Die konkrete Ausgestaltung der Grünachse wird im weiteren Verfahren stattfinden.







Ihre Ansprechpartner

Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Frau Fendel Tel.: 0201/88-61340
Frau Bäger Tel.: 0201/88-61347

Planung

Amt für Stadtplanung und Bauordnung
Abteilung 61-3-4 Bauleitplanung Süd/West/Ost
Lindenallee 10, 45121 Essen

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Informationen auch im Internet unter www.essen.de/stadtplanung